

Mál nr. 210/2024 – leiðrétt orðalag í niðurstöðu**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.****Gildissvið váttryggingar.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 5. júní 2024.
2. Bréf V dags. 18. júní 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 5. september 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram miðstöðvarofn hafi lekið í íbúð M í fjöleignarhúsinu X og hafi hann fengið pípulagningamann til að skipta um ofn. Þegar það verk hafi staðið yfir hafi komið í ljós að það vantaði loka svo unnt væri að ljúka verkinu og hafi pípulagningamaðurinn náð í hann en það hafi tekið 20 til 30 mínútur. Á þeim tíma hafi maður í stigaganginum farið og skrúfað frá kerfinu þannig að bunaði úr leiðslum og varð mikið tjón á fasteign M. Pípulagningamaðurinn hafi áður gengið á dyr í stigaganginum og látið vita að til stæði að skrúfa fyrir vatnið, og þá hafi viðkomandi einnig mátt vita af þeim þar sem fram hafi komið á húsfundi að til stæði að fara í þessar framkvæmdir þá um helgina. Hafi viðkomandi því sýnt af sér mikið gáleysi með því að skrúfa frá vatninu þrátt fyrir að vita um yfirstandandi framkvæmdir. Telji M sig því eiga rétt á bótum úr tryggingu húsfélagsins vegna tjónsins.

Í bréfi V kemur fram að félagið líti svo á að krafa sé komin fram um bætur úr fasteignatryggingu M, en ekki hafi komið fram krafa um bætur úr ábyrgðartryggingum annarra aðila. Fasteignatrygging M innifeli svokallaða vatnstjónstryggingu og komi fram í skilmálum hennar til hvaða tjónsorsaka bótaskylda náí. Hafi V hafnað bótaskyldu þar sem umrætt atvik falli ekki undir skilgreint gildissvið váttryggingarinnar. Þannig hafi ekki verið um að ræða ófyrirsjáanlegan, skyndilegan og óvæntan leka enda hafi mátt sjá fyrir að leka mundi úr lögnumum væri skrúfað frá vatnsinntaki. Í málskoti vísi M þá til þess að sá aðili sem skrúfaði frá beri sakarábyrgð á tjóni hans. Engin krafa hafi þó komið fram í váttryggingu þess aðila og komi ekki fram hver hann sé. Hafi félagið því ekki tekið afstöðu til mögulegrar bótaskyldu úr váttryggingum þess aðila. Í skilningi samþykktar nefndarinnar hafi því ekki stofnast ágreiningur um bótaskyldu á grundvelli þessa. Þó tekur V jafnframt fram að það telji ósannað að viðkomandi aðili beri skaðabótaábyrgð á tjóni M enda sé alls ósannað að tilkynnt hafi verið um fyrirhugaðar framkvæmdir og ekkert í gögnum málsins bendi til þess að viðkomandi hafi mátt vera ljóst að ekki væri óhætt að skrúfa frá vatnsinntaki. Verði þá jafnframt að gera strangar kröfur til pípulagningamannsins um að tryggja það með öruggum hætti, t.a.m. með merkingum eða vöktun, að ekki yrði skrúfað frá inntakinu. Hann hafi hins vegar skilið við kerfið opið sem hafi falið í sér augljósa tjónshættu. Verði tjón M því fremur rakið til vanrækslu hans. Að þessu sögðu gerir V þó kröfu um að ágreiningi er varði mögulega ábyrgð þriðja aðila verði vísað frá nefndinni.

Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að ekki sé rétt að pípulagningamaðurinn hafi skilið eftir opið áður en hann skrapp frá í smátíma. Hann hafi sett loka áður en hann fór í burtu sem átti að þola 2 bör en hleypt hafi verið inn sex til átta börum. Þetta snúist þó ekki um það heldur um það að um verulega slæmt vatnstjón hafi verið að ræða sem V beri að bæta.

Álit.

Undir rekstri málsins kallaði nefndin eftir frekari gögnum frá V, þ.e. váttryggingarskírteini og skilmálum þeirrar váttryggingar sem um ræðir. Samkvæmt skilmálum fasteignatryggingar eru váttryggðir þinglýstir eigendur hinnar váttryggðu fasteignar eða eignarhluta sem tilgreindur er í váttryggingarskírteini. Í framlögðu váttryggingarskírteini kemur fram að m.a. allar íbúðir á stigagangi M séu váttryggðar, en váttryggingin tekur til fjölbýlishúss sem telur alls fimm stigaganga og er húsfélag þess greiðandi iðgjalda. M nafngreinir ekki þann aðila sem hann segir hafa skrúfað frá inntakinu, en í málskoti kemur fram að viðkomandi sé formaður húsfélagshluta stigagangsins og hafi verið viðstaddur húsfund þar sem fjallað hafi verið um fyrirhugaða viðgerð. Verður því að telja nægilega sýnt fram á að viðkomandi aðili hafi verið eigandi eins eignarhlutans í stigaganginum og þar

með einn vátryggðra samkvæmt framansögðu, enda vandséð að utanaðkomandi aðili hafi getað verið að verki, vitað af lokuninni og vatnsleysi vegna hennar og hvar inntakið var að finna. Verður þá að telja íbúa fjöleignarhúss það til sakar að skrífa frá sameiginlegu vatnsinntaki sem lokað hefur verið fyrir án þess að ganga fyrst úr skugga um að það sé óhætt, enda má ætla að ekki sé lokað fyrir vatnsinntak án ástæðu.

Í skilmálum vátryggingarinnar kemur fram að ábyrgðartryggingarliður hennar taki til skaðabótaskyldu sem fellur á vátryggðan sem eiganda hinnar vátryggðu fasteignar eða eignarhluta vátryggðs í henni eða vegna sameiginlegrar ábyrgðar hans með öðrum eigendum hússins í hlutfalli við eignarhlut hans. Af 51. og 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 má ráða að annars vegar eigandi séreignar og hins vegar húsfélag séu ábyrgð gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra vegna m.a. mistaka við meðferð og viðhald annars vegar á séreign og hins vegar á sameign. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpi til laganna segir um 51. gr. að vanræksla eða mistök þurfi að vera saknæm, þ.e. að eigandi eða einhver sem hann ber ábyrgð á samkvæmt almennum reglum þurfi að hafa valdið tjóni af ásetningi eða gáleysi. 51. gr. laganna tekur til viðhalds og búnaðar séreignar en ekki sameignar, en í athugasemdum greinargerðar um 52. gr. sem fjallar um búnað sameignar er vísað til framangreindra athugasemda. Leiði mistök við meðferð sameignar til tjóns fyrir einstaka eigendur skiptist bótaábyrgð því milli eigenda í hlutfalli við eignarhlut þeirra.

Eins og rakið er að framan verður að meta það viðkomandi aðila til sakar að hafa skrífað frá inntakinu. Er það því mat nefndarinnar að bótaskylda á grundvelli 52. gr. laga um fjöleignarhús hafi stofnast enda var um að ræða mistök við meðferð búnaðar sameignar stigagangsins. Er því bótaskylda úr vátryggingunni til staðar, enda tekur hún m.a. eins og áður segir til sameiginlegrar skaðabótaábyrgðar eigenda.

V ber því við að ágreiningur um bótaábyrgð þess sem skrífaði frá inntakinu hafi ekki stofnast og verði því ekki tekinn til meðferðar nefndarinnar. Nefndin getur ekki fallist á þann málflutning, enda má vera ljóst af málskoti að M gerir kröfu um bætur úr vátryggingu þess aðila og má jafnframt ætla að sömu atvikalýsingu hafi verið að finna í tjónstilkynningu M til V. Þá er í andsvörum V að finna röksemdir fyrir höfnun, en ekki aðeins frávísunar, slíkrar kröfu og verður því að telja að V hafi komið sjónarmiðum sínum á framfæri.

Af öllu framangreindu er það því afstaða nefndarinnar að bótaskylda sé fyrir hendi.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar fjöleignarhússins X, hjá V.

Reykjavík, 5. nóvember 2023.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir